



Vlaanderen
is erfgoed



Afwegingskader

Niet-bebouwde ruimte in beschermde erfgoedsites

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

COLOFON

TITEL

Afwegingskader voor niet-bebouwde ruimte in beschermde erfgoedsites

REEKS

Afwegingskaders agentschap Onroerend Erfgoed nr. 9

AUTEUR

Janne Vaes

Atelier Romain

Brecht Vandekerckhove, projectopvolging, geograaf-stedenbouwkundige
Arnout De Waele, projectleiding, geograaf-stedenbouwkundige, Janne
Vaes, onderzoeker, erfgoeddeskundige-stedenbouwkundige

m.m.v.:

Endeavour: Tim Devos, participatie- en communicatie-expert, sociaal-
geograaf-stedenbouwkundig

LDR Advocaten: Lies du Gardein, juridisch expert, advocate

JAAR VAN UITGAVE

2020

Een uitgave van agentschap Onroerend Erfgoed Wetenschappelijke
instelling van de Vlaamse Overheid, Beleidsdomein Omgeving
Published by the Flanders Heritage Agency Scientific Institution of the
Flemish Government, policy area Environment

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Sonja Vanblaere

COÖRDINATIE

Inge Appermont

REDACTIE

Inge Appermont en Sabine Broekhoven

STUURGROEP

Gonda Callaert, Dries Van den Broucke, Axel Verachtert, Inge Appermont
en Sabine Broekhoven

OMSLAGILLUSTRATIE

Voeren Voervallei Schophem

Copyright Onroerend Erfgoed, foto: Kris Vandevorst

agentschap Onroerend Erfgoed

Havenlaan 88 bus 5

1000 Brussel

T +32 2 553 16 50

info@onroerenderfgoed.be

www.onroerenderfgoed.be

Dit werk is beschikbaar onder de Modellicentie Gratis Hergebruik v1.0.

This work is licensed under the Free Open Data Licence v.1.0.

Dit werk is beschikbaar onder een Creative Commons Naamsvermelding

4.0 Internationaal-licentie. Bezoek

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/> om een kopie te zien van
de licentie.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution

4.0 International License. To view a copy of this license, visit

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.

ISSN 2565-697X

D/2020/3241/331

//

////////////////////////////////////

NIET-BEBOUWDE
RUIMTE IN
BESCHERMDE
ERFGOEDSITES

Afwegingskader

////////////////////////////////////



////////////////////

INHOUD

INLEIDING	6
STAP 1. IS HET BEBOUWEN VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE VERENIGBAAR MET DE ERFGOEDWAARDEN?	9
STAP 1A. SCREENEN VAN DE RUIMTELIJKE CONTEXT EN OMGEVING.....	10
SOORT OMGEVING BEPALEN	10
DRAAGKRACHT VAN DE OMGEVING BEPALEN: RUIMTELIJK FUNCTIONEEL EN LANDSCHAPPELIJK	10
STAP 1B. ONDERZOEKEN VAN DE BESCHERMING	12
DRAAGKRACHT VAN DE BESCHERMING BEPALEN	12
STAP 1C. BEPALEN VAN DE ROL VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE VOOR DE BESCHERMING	15
STAP 1D. CONCLUSIE: IS HET BEBOUWEN VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE VERENIGBAAR MET DE ERFGOEDWAARDEN?.....	17
STAP 2. KWALITEITSTOETS EN ALTERNATIEVE INVULLINGEN	18
STAP 2A. KWALITEITSTOETS MET VORMPRINCIPES.....	18
DIALOOG MET HET ERFGOED.....	20
ZICHTEN EN SILHOUETTEN	22
ONESTHETISCHE ASPECTEN WEGWERKEN	26
CONCLUSIE VAN DE KWALITEITSTOETS.....	27
STAP 2B. ALTERNATIEVE INVULLINGEN VOOR NIET BEBOUWBARE RUIMTE	27
LANDBOUWINVULLING	29
ECOLOGISCHE INVULLING	29
TOERISTISCH-RECREATIEVE INVULLING	29
BIJLAGEN	30

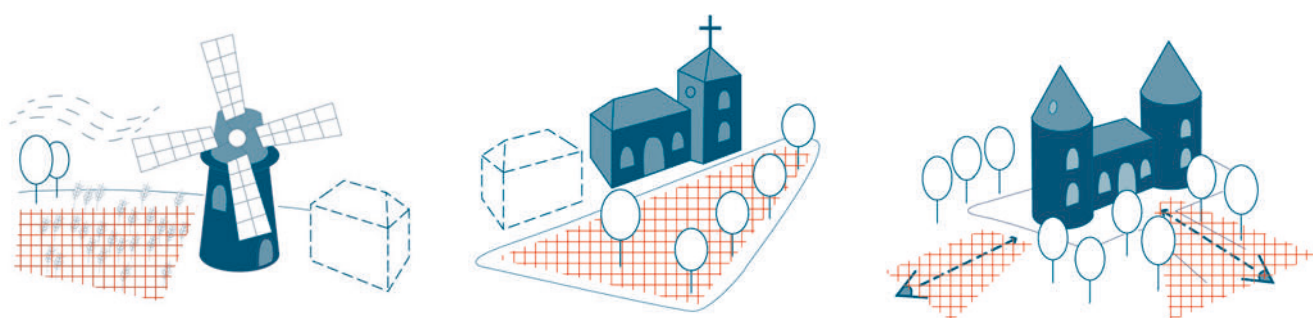
INLEIDING

De aanleiding voor de opmaak van het afwegingskader voor de niet-bebouwde ruimte in beschermde erfgoedsites is tweeledig. De **adviserings- en vergunningenpraktijk** ervaart een spanningsveld tussen bestemming en bescherming. De niet-bebouwde ruimte in beschermde erfgoedsites komt steeds sterker onder druk te staan. Er is een grote maatschappelijke wil tot valoriseren van bebouwbare bestemmingen. De **beleidsmatige aanleiding** voor dit afwegingskader is de groeiende noodzaak om de rol van erfgoed in het huidige ruimtelijke discours te verduidelijken. Het verhogen van het ruimtelijk rendement en het verbeteren van de leefkwaliteit zijn grote uitdagingen. Hierin kan het onroerend erfgoed een belangrijke rol spelen.

Het agentschap Onroerend Erfgoed stelde het team Atelier Romain-Endeavour-LDR Advocaten aan om een afwegingskader op te maken voor een **kwaliteitsvolle, toekomstgerichte omgang met de niet-bebouwde ruimte in beschermde erfgoedsites**.

Het afwegingskader wenst een antwoord te bieden voor **vergunnings- en verkavelingsaanvragen**, en op **principevragen** over het **aansnijden** van **niet-bebouwde ruimte** in een **beschermde site** voor bebouwing. Het kader werkt binnen het huidige regelgevend kader en heeft een niet-bindend karakter. Het is een instrument dat de ambitie heeft om structuur te bieden aan de inhoudelijke afweging en de beoordeling die gemaakt wordt door het agentschap Onroerend Erfgoed en de Onroerenderfgoedgemeenten. Door de besluitvorming transparanter te maken, willen we de eigenaar, de vergunningverlener en het lokale bestuur inzicht geven in de ontwikkelingsperspectieven van niet-bebouwde ruimtes in beschermde sites.

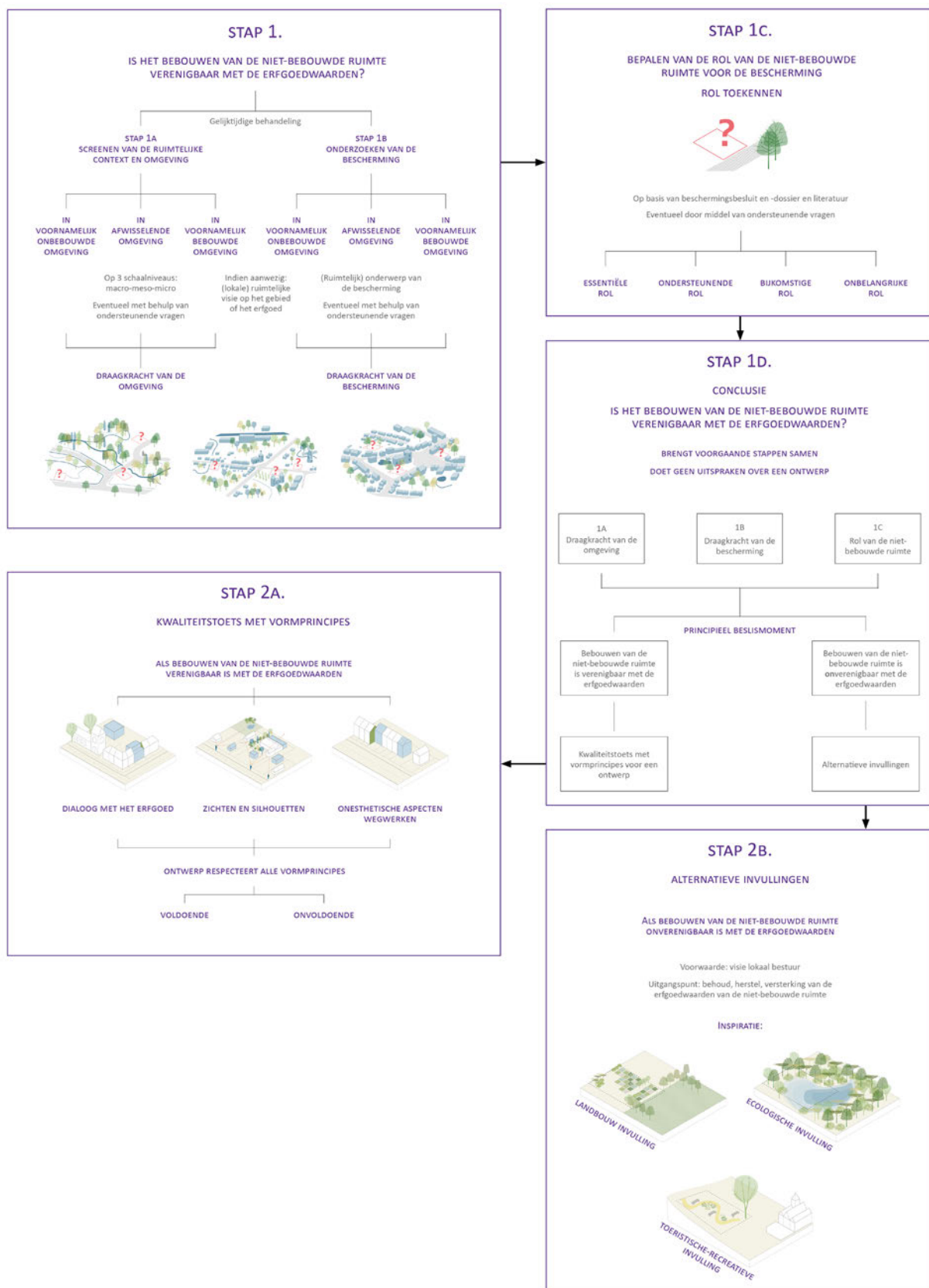
Het afwegingskader kan lokale overheden ook ondersteunen en stimuleren bij hun **ruimtelijke visievorming**. In welke mate zijn de niet-bebouwde ruimtes in beschermde sites bebouwbaar? Komen ze in aanmerking als landbouwgrond? Kunnen deze plekken deel uitmaken van een groenblauwe dooradering? Kunnen ze een rol spelen in de toeristisch-recreatieve lokale ontwikkeling? Voor niet-bebouwde plekken waarbij de erfgoedwaarde essentieel is, is het toekennen van een andere functie aan de niet-bebouwde ruimte een garantie voor behoud.



Afwegingskader als stappenplan

Het afwegingskader is opgebouwd als een stappenplan. Doorheen elke stap besteed je aandacht aan bepaalde aspecten die voor de beoordeling van belang zijn. Het stappenplan doorloop je digitaal met behulp van sjablonen en vragen. Je vindt ze achter in dit document terug en ze zijn ook digitaal beschikbaar. Dit document is een toelichting bij de inhoud en de werking van het afwegingskader. Het is aan te raden bij de behandeling zoveel mogelijk partijen te betrekken en de coördinatie in

STAPPENPLAN AFWEGINGSKADER VOOR NIET-BEBOUWDE RUIMTE IN DE BESCHERMDE ERFGOEDSITES



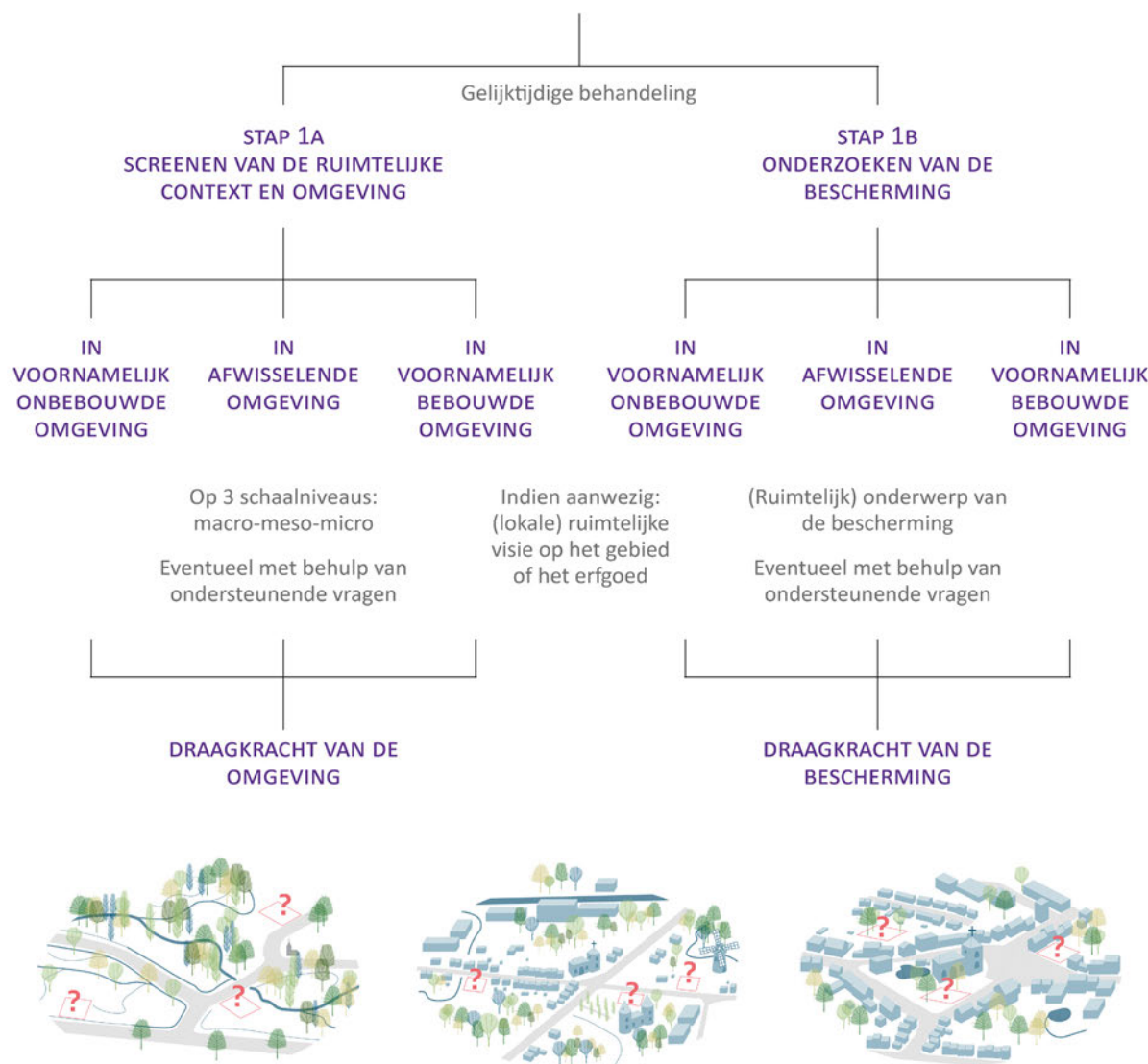
STAP 1. IS HET BEBOUWEN VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE VERENIGBAAR MET DE ERFGOEDWAARDEN?

In het eerste luik bepaal je door het doorlopen van vier stappen of het aansnijden van de niet-bebouwde ruimte voor bebouwing verenigbaar is met de erfgoedwaarden.

- STAP 1A: screenen van de ruimtelijke context en de bredere omgeving van de niet-bebouwde ruimte
- STAP 1B: onderzoeken van de bescherming
- STAP 1C: bepalen van de rol van de niet-bebouwde ruimte voor de bescherming
- STAP 1D: CONCLUSIE: bepalen of het aansnijden van de niet-bebouwde ruimte voor bebouwing verenigbaar is met de erfgoedwaarden door het samenbrengen van de inzichten uit de drie vorige stappen

STAP 1.

IS HET BEBOUWEN VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE VERENIGBAAR MET DE ERFGOEDWAARDEN?



- Je benadert de omgeving op drie schaalniveaus:

- ## Draagkracht van de omgeving bepalen: ruimtelijk functioneel en landschappelijk

-
- A stylized illustration of a landscape. A winding river flows through a valley, surrounded by various types of trees in shades of green, yellow, and blue. The terrain is depicted with grey, textured patches. Three red question marks are placed within red diamond shapes: one in the upper right, one in the lower left, and one in the lower right. A small, dark, rectangular structure is visible on the right bank of the river.

-

- De niet-bebouwde ruimte ligt in een **voornamelijk bebouwde omgeving**:
 - bijkomend ruimtebeslag wordt algemeen minder in vraag gesteld
 - kwalitatieve kernverdichting is vaak wenselijk. Waardevolle niet-bebouwde ruimte met belevingswaarde in een al dens weefsel maakt echter ook deel uit van kwalitatieve kernverdichting
 - specifieke aandacht voor groenblauwe netwerken in kernen ('ontdichting') is belangrijk
 - hergebruik van het bestaande ruimtebeslag is aangewezen
 - dergelijke omgeving verdraagt doorgaans een hoge(re) dynamiek
 - qua functies zijn de mogelijkheden uitgebreid: dergelijke omgevingen betreffen al een functionele mix of een weefsel dat daar baat bij heeft

Op basis van deze korte screening, schat je de ruimtelijke draagkracht voor bijkomende bebouwing in en motiveer je deze.

Draagkracht van de bescherming bepalen

Met het beschermingsbesluit, het inhoudelijk dossier, foto's, archiefmateriaal,... bepaal je de draagkracht van de bescherming. Je beschouwt de situatie zoals de bescherming tot op heden geëvolueerd is. Dit wil zeggen dat je ook rekening houdt met eerdere toelatingen, adviezen en verleende vergunningen binnen de afbakening van de bescherming.

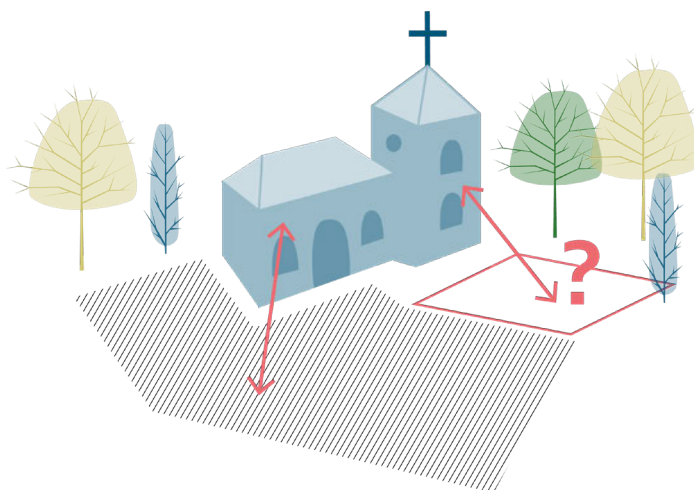
De draagkracht van de bescherming is het vermogen van de bescherming om, nu en in de toekomst, bijkomende activiteiten op te nemen zonder dat de erfgoedwaarden onherroepelijk worden aangetast. De draagkracht van de bescherming gaat dus over de verenigbaarheid van ontwikkelingen met de erfgoedwaarden. Vertrekken vanuit de draagkracht van de bescherming betekent behoedzaamheid in de relatie tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de erfgoedwaarden. Iedere bescherming kent een maximaal toelaatbare belasting. Als je over deze belasting gaat, tast je de erfgoedwaarden aan. De draagkracht is plaats-, situatie- en soms ook tijdsgebonden.

De volgende aandachtspunten geven richting bij het bepalen van de draagkracht van de bescherming. De aandachtspunten zijn gespecificeerd per type omgeving waarin de bescherming voorkomt. In het sjabloon komen deze aandachtspunten als vragen aan bod.

- Bij beschermingen die liggen in een **voornamelijk onbebouwde** omgeving gelden de volgende zaken:
 - de erfgoedwaarden zijn sterker verbonden met het onbebouwde karakter
 - de gaafheid en homogeniteit van het onbebouwde geheel staan doorgaans centraal
 - landschapsherstel is waarschijnlijk prioritair
 - bijkomend ruimtebeslag is (sterk) verstorend
 - in voorkomend geval: klein erfgoed is vooral waardevol als geïsoleerd landschapsskenmerk
- Bij beschermingen die liggen in een **afwisselende** omgeving gelden de volgende zaken:
 - de mogelijke erfgoedelementen zijn in dit type omgeving zeer divers: individuele bouwwerken, ruimtelijke structuur, landschappelijke kwaliteiten, zichtassen,... Ook de erfgoedwaarden bij de bescherming zijn uiteenlopend
 - de gaafheid van het geheel is soms precair: sinds de bescherming ondergingen verschillende onderdelen een evolutie. In bepaalde gevallen zal de draagkracht van de bescherming al bereikt zijn
 - landschapsherstel van de niet-bebouwde delen zal in sommige gevallen wenselijk zijn
 - bijkomende bebouwing binnen de bestaande (en historische) ruimtelijke structuur zal meestal niet storend zijn
 - de samenhang tussen bebouwde en onbebouwde ruimte of tussen het monument en de context zal bij dergelijke beschermingen vaak doorslaggevend zijn
- Bij beschermingen die liggen in een **voornamelijk bebouwde** omgeving, reiken we volgende aandachtspunten aan:
 - de erfgoedwaarden zijn doorgaans verbonden met het bebouwde karakter van de omgeving
 - de mogelijke erfgoedelementen zijn in deze omgeving zeer divers: individuele bouwwerken, ruimtelijke structuur, zichtassen,... Ook hun erfgoedwaarden zijn uiteenlopend.
 - de gaafheid van het bebouwde geheel is (soms) in mindere mate prioritair
 - in het geval van een homogene architectuur zal de gaafheid wel een grote(re) rol spelen

- sinds de bescherming kan een evolutie hebben plaatsgevonden: het is mogelijk dat de draagkracht van de bescherming al bereikt is
- bijkomend ruimtebeslag volgens de historische ruimtelijke structuur is doorgaans niet storend

Door het beantwoorden van de vragen in het sjabloon, bepaal je de draagkracht van de bescherming voor bijkomende bebouwing en motiveer je deze.



Bij het bepalen van de ruimtelijke draagkracht (stap 1A) én de draagkracht van de bescherming (stap 1B), maak je een inschatting over:

- de vereiste voorzichtigheid voor het aansnijden van de niet-bebouwde ruimte in de beschermde site
- de mate van flexibiliteit bij het aansnijden van niet-bebouwde ruimte in deze beschermde site
- de meest kwetsbare aspecten en elementen binnen deze beschermde site
- ...

Je houdt hierbij rekening met de al doorgemaakte evolutie van de site sinds het moment van bescherming. De beoordeling van de ruimtelijke draagkracht kan verschillen van de beoordeling van de draagkracht van de bescherming.

STAP 1C. BEPALEN VAN DE ROL VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE VOOR DE BESCHERMING

STAP 1c.

BEPALEN VAN DE ROL VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE VOOR DE BESCHERMING

ROL TOEKENNEN



Op basis van beschermingsbesluit en -dossier en literatuur

Eventueel door middel van ondersteunende vragen



In deze stap bepaal je de rol die de niet-bebouwde ruimte voor de bescherming heeft. De **vier te onderscheiden rollen** zijn:

- **essentiële** rol
- **ondersteunende** rol
- **bijkomstige** rol
- **onbelangrijke** rol

Aan de hand van de interpretatie van de bescherming ken je de juiste rol toe aan de niet-bebouwde ruimte én motiveer je deze. **Een rol doet niet per definitie een uitspraak over de ontwikkelbaarheid van de niet-bebouwde ruimte.** De rol die een niet-bebouwde ruimte speelt binnen het grotere erfgoedgebied, kan de beoordeling van de draagkracht uit de twee vorige stappen verscherpen.

Voor het bepalen van deze rol baseer je je op beschikbare informatie zoals het beschermingsbesluit, het inhoudelijk dossier, literatuur,.... De volgende vragen helpen bij het bepalen van deze rol:

- Kent het beschermingsbesluit of het bijbehorend inhoudelijk dossier erfgoedwaarden toe aan de niet-bebouwde ruimte?
- Vermeldt het beschermingsbesluit of het bijbehorend inhoudelijk dossier expliciet de niet-bebouwde ruimte?
- Beschrijft het beschermingsbesluit of het bijbehorend inhoudelijk dossier de niet-bebouwde ruimte?

-
- The figure consists of four 3D isometric illustrations of a village scene, each featuring a red question mark inside a red square on the ground. The scenes represent different spatial configurations or hypotheses for a model. The village includes blue buildings, green and yellow trees, and a grey hatched area representing a road or field. The red square and question mark are placed in different locations across the four scenes, indicating the model's task is to identify the correct configuration.

STAP 1D. CONCLUSIE: IS HET BEBOUWEN VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE VERENIGBAAR MET DE ERFGOEDWAARDEN?

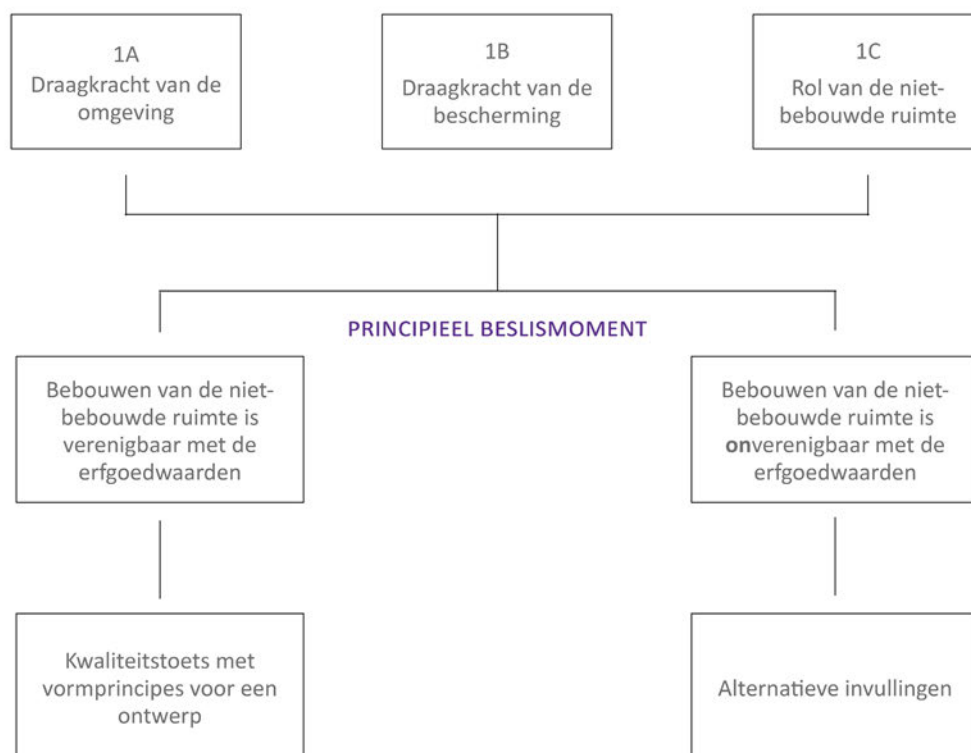
STAP 1D.

CONCLUSIE

IS HET BEBOUWEN VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE VERENIGBAAR MET DE ERFGOEDWAARDEN?

BRENGT VOORGAANDE STAPPEN SAMEN

DOET GEEN UITSPRAKEN OVER EEN ONTWERP



Deze stap is een **principeel beslissingsmoment** en brengt de voorgaande stappen samen: de draagkracht van de omgeving, de draagkracht van de bescherming en de rol van de niet-bebouwde ruimte voor de bescherming. Je concludeert of het bebouwen van de niet-bebouwde ruimte verenigbaar is met de erfgoedwaarden, en in welke mate. Je brengt hiervoor de conclusies uit de verschillende voorgaande stappen aan op drie assen die tezamen tot een eindbeslissing leiden. Je doet daarbij geen uitspraken over een ontwerp.

STAP 2. KWALITEITSTOETS EN ALTERNATIEVE INVULLINGEN

Bij beschermd erfgoed streven we kwaliteit na in het belang van het behoud van de erfgoedwaarden. Als het bebouwen van de niet-bebouwde ruimte verenigbaar is met de erfgoedwaarden, gelden daarom een aantal vormprincipes. Je gebruikt de vormprincipes om een ontwerp te beoordelen, de ontwerper **kan** ze integreren in het ontwerp.

Als het bebouwen van de niet-bebouwde ruimte onverenigbaar is met de erfgoedwaarden, kan een alternatieve invulling zonder onomkeerbaar ruimtebeslag garanties bieden voor behoud van de erfgoedwaarden op lange termijn. De alternatieve invulling moet steeds verenigbaar zijn met de erfgoedwaarden.

Stap 2A gaat dieper in op de vormprincipes, stap 2B reikt te verkennen alternatieve invullingen aan.

STAP 2A. KWALITEITSTOETS MET VORMPRINCIPES

Je beoordeelt of het ontwerp voor de niet-bebouwde ruimte in de beschermde site rekening houdt met de volgende drie vormprincipes:

1. Dialoog aangaan met het erfgoed
2. Zichten en silhouetten respecteren
3. Onesthetische aspecten wegwerken

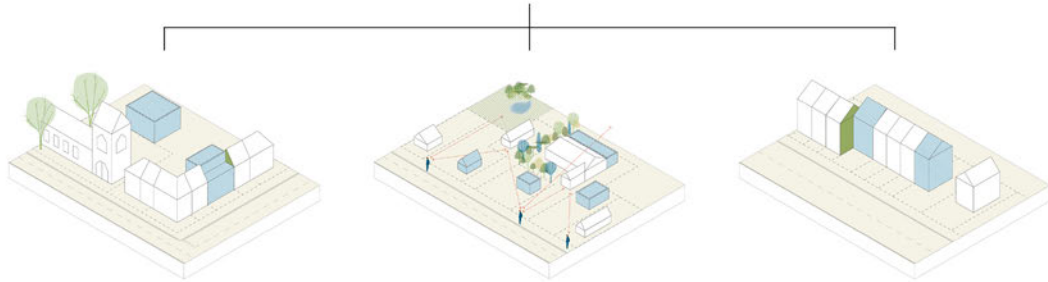
De vormprincipes zijn **cumulatief**: een ontwerp moet aan al deze vormprincipes voldoen om het gunstig te kunnen beoordelen. Je toetst met de vormprincipes het ontwerp op bepaalde kwaliteiten en je geeft aandachtspunten mee.

Ontwerpers kunnen deze vormprincipes proactief raadplegen en ze meenemen bij het ontwerpen in een erfgoedcontext. De vormprincipes zijn de **handvaten voor een kwalitatief ontwerp**.

STAP 2A.

KWALITEITSTOETS MET VORMPRINCIPES

ALS BEBOUWEN VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE
VERENIGBAAR IS MET DE ERFGOEDWAARDEN



DIALOOG MET HET ERFGOED

Neemt het ontwerp elementen uit de omgeving op een interessante wijze mee? Welke en hoe?

Blijft het ontwerp herkenbaar als nieuwe invulling? Hoe?

Trekt het ontwerp de aandacht van het erfgoed weg? Of versterkt het ontwerp het volledige beeld van het erfgoed geheel? Hoe?

Getuigt het ontwerp van maatwerk voor deze omgeving?

ZICHTEN EN SILHOUETTEN

Zijn in de omgeving van het ontwerp zichten aanwezig? Zijn deze bewust of onbewust ontstaan?

Gaat het ontwerp bewust om met de zichten (bewust of onbewust) in de omgeving?

Heeft het ontwerp mogelijk impact op een silhouet? Zo ja, gaat het ontwerp hiermee bewust om?

Biedt het ontwerp voldoende onderzoek naar de (impact op) zichten en silhouetten? Wordt de impact op verschillende schalen onderzocht?

ONESTHETISCHE ASPECTEN WEGWERKEN

Zijn in de directe nabijheid van de aanvraag storende elementen aanwezig? Welke?

Is het binnen het nieuwe ontwerp mogelijk deze onesthetische aspecten op te lossen? Hoe? Respecteren deze voorstellen de overige vormprincipes?

Hoe zou je deze voorstellen verwoorden in billijke voorwaarden?

ONTWERP RESPECTEERT ALLE VORMPRINCIPES

VOLDOENDE

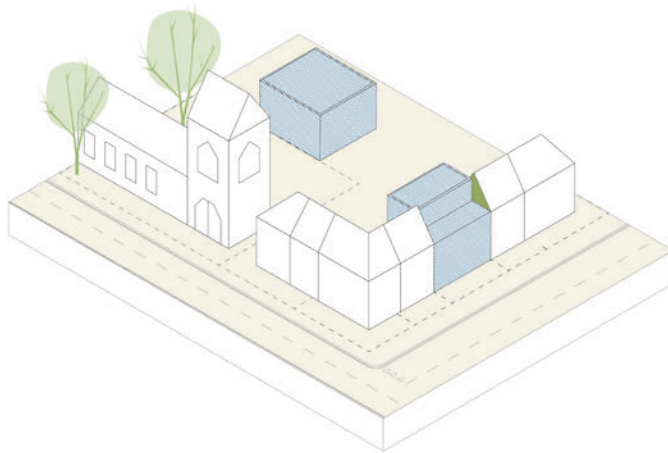
ONVOLDOENDE



Dialogo met het erfgoed

Het eerste vormprincipe onderzoekt of het ontwerp **in dialoog gaat met het erfgoed**. Zijn de kenmerken en/of elementen van de bescherming op een boeiende manier opgenomen in het ontwerp? Het gaat dan over elementen en kenmerken zoals verticaliteit, ritme, graad van detaillering, schaal,... die karakteristiek zijn voor de bescherming en die worden gedetecteerd in de beschikbare documenten en literatuur. Het ontwerp imiteert deze elementen en kenmerken niet, maar haalt er inspiratie uit, beschouwt ze als een basisgegeven voor het nieuw ontwerp dat erop inspeelt. Het ontwerp vertrekt niet vanuit het 'vacuüm van het perceel', maar vanuit de aanwezige erfgoedcontext.

Dit vormprincipe vraagt dus expliciet dat het ontwerp in dialoog gaat met het erfgoed, dat het op een doordachte en originele manier aansluit of interageert met het erfgoed.



Beoordeling

Qua vormtaal toetst het afwegingskader de **herkenbaarheid** van het ontwerp **als nieuwe invulling binnen de erfgoedcontext**. De ontwerper is vrij bij zijn interpretatie hiervan. Hij kan een hedendaagse stijl hanteren, consequent voor het volledige ontwerp. Hij kan de herkenbaarheid ook op een subtiele manier toepassen, zoals bijvoorbeeld door een licht afwijkend metselverband of een andere afwerking van de raampartijen.

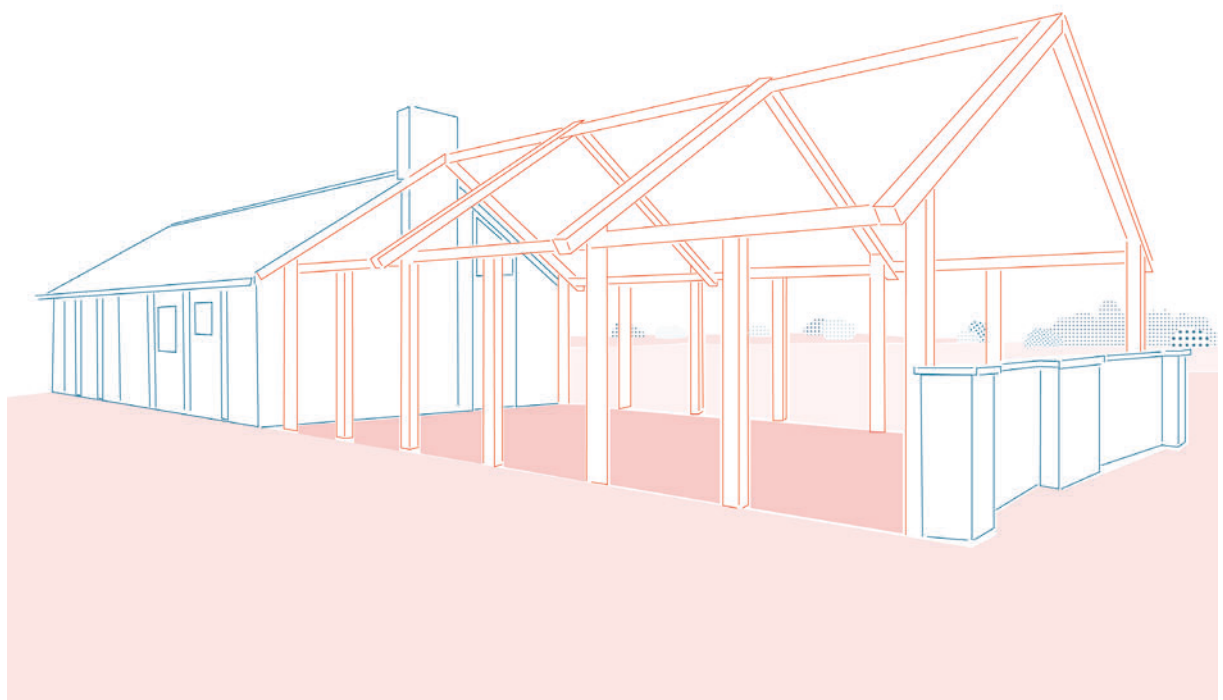
Binnen dit vormprincipe besteed je ook aandacht aan de **beeldwaarde van het ontwerp**. Leidt de nieuwe toevoeging -bewust of onbewust- de aandacht van het erfgoed af of benadrukt het net het erfgoed? Het ontwerp stelt zich niet per definitie op de achtergrond. Wel betekent het ontwerp een waardevolle toevoeging in het volledige beeld en interageert het met het erfgoed. Het ontwerp besteedt voldoende aandacht aan de **belevingswaarde van het geheel**. De nieuwe invulling versterkt het erfgoed of vult het op een evenwaardige manier aan. Elke nieuwe toevoeging getuigt van maatwerk.

Aandachtspunten voor het beoordelen van het vormprincipe **dialog met het erfgoed**:

- Neemt het ontwerp elementen uit de omgeving op een interessante wijze mee? Welke en hoe?
- Blijft het ontwerp herkenbaar als nieuwe invulling? Hoe?
- Trekt het ontwerp de aandacht van het erfgoed weg? Of versterkt het ontwerp het volledige beeld van het erfgoed geheel? Hoe?
- Getuigt het ontwerp van maatwerk voor deze omgeving?



Vormgeving van dit hedendaags ontwerp is impliciet geïnspireerd door de omringende architectuur



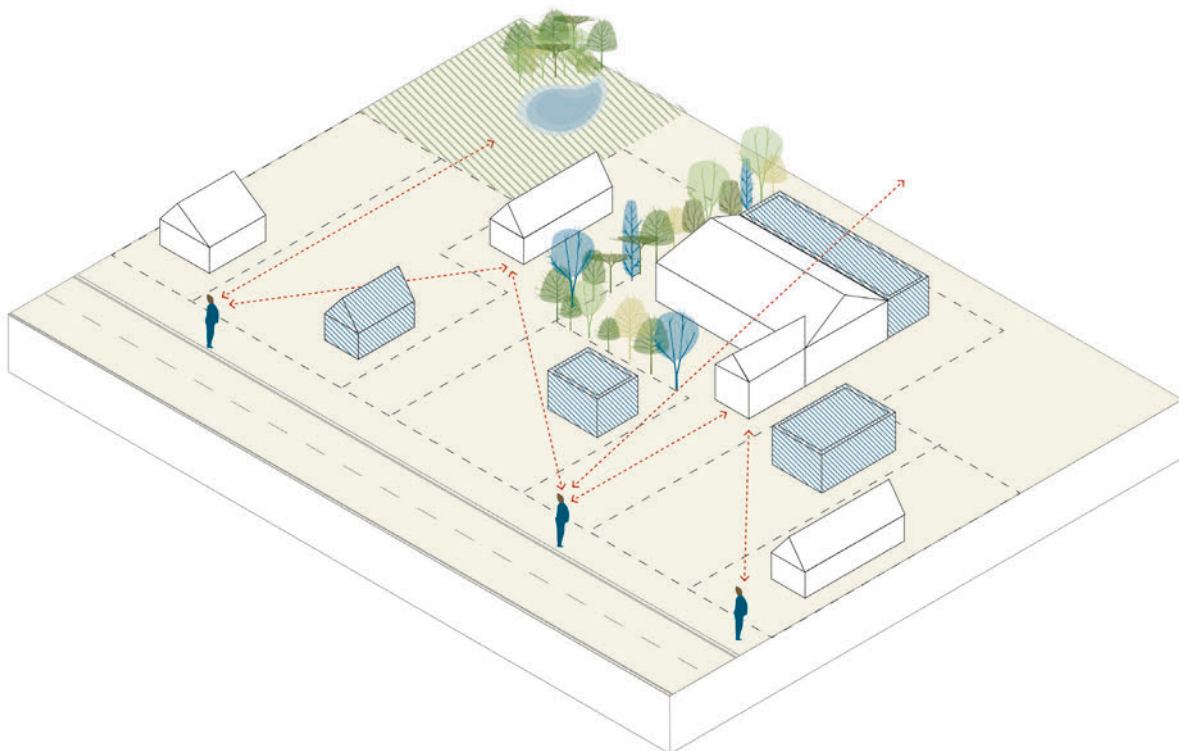
Open, stalen frame toont als minimale ingreep de contouren van het oorspronkelijke gebouwtje



Zichten en silhouetten

Het tweede vormprincipe onderzoekt de impact van het ontwerp op zichten en silhouetten. Zichten en silhouetten zijn in een erfgoedgebied vaak belangrijke **dragere van beeldwaarde**. Tegelijk zijn ze zeer **complex**: een zicht of silhouet kan zowel bewust als toevallig zijn ontstaan. Voor dit vormprincipe is het noodzakelijk dat de ontwerper de zichten en silhouetten in de bestaande toestand én in de nieuwe toestand grondig onderzoekt en er op een doordachte manier mee omspringt. Het ontwerp schenkt evenveel aandacht aan de zicht- en silhouetwerking van een ontwerp als aan de keuze van een gevelsteen of de inplanting. De zicht- en silhouetwerking zijn een **volwaardig ontwerpaspect**.

Bewust vormgegeven zichten



Bewust vormgegeven zichten zijn zichten die duidelijk deel uitmaken van het historisch ontwerp, zoals een zichtas over een plein, door een park of door een bepaald stratenpatroon. Ze geven vaak een **relatie** of een **spanning** weer en versterken het beeld, zoals bijvoorbeeld de ligging van twee monumenten tegenover elkaar of in een rij. Ontwerpen binnen een dergelijk bewust zicht, vertrekken vanuit een analyse en onderzoek van deze historische zichten en motiveren de omgang met het historische zicht. Het ontwerp levert een waardevolle toevoeging: het versterkt het zicht en verhoogt de **beleving**.

Toevallige zichten

Toevallige zichten zijn zichten die geen deel uitmaken van het historisch ontwerp maar bewust of onbewust aanwezig zijn en de beleving van het **erfgoed** versterken. Zij kunnen ontwerpmatig behouden en benadrukt worden. Bij toevallige maar waardevolle zichten buiten de bescherming gaat het agentschap samen met de omgevingsambtenaar na **wat een haalbare en gewenste ontwikkeling is**.



Silhouetten

Bij beeldbepalende silhouetten is het belangrijk dat het ontwerp een doordacht vormgegeven silhouet heeft, zodat dit het beeldbepalende zicht mee invult en de voorgrond sterker belicht. Het banaliseren of het verstoren van het silhouet moet vermeden worden.

Beoordeling zichten en silhouetten

Bij de beoordeling van een ontwerp voor een niet-bebouwde ruimte in een beschermde erfgoedsite ga je vanuit **verschillende schalen en oogpunten** na of er een waardevol zicht aanwezig is. Ook ga je na of en hoe het ontwerp invloed heeft op het silhouet van de omgeving. **Afhankelijk van de schaal en het volume** van het ontwerp onderzoek je de zichten **breder en op een driedimensionale wijze**. Is het ontwerp een toren, dan is deze toren vanop een grotere afstand zichtbaar. Gaat het over een gebouw in een open gebied, dan is het vanuit verschillende windrichtingen zichtbaar. Een gebouw in een waardevolle zichtas of in open zicht, kan een verstoring betekenen. Bouwen op de achtergrond van een belangrijk zicht, kan een impact hebben op dat zicht. Zowel beoordelaar als ontwerper zijn zich bewust van deze aspecten, schenken er aandacht aan en streven behoud of verbetering van de beeld- en belevingswaarde na.

Impact van buiten de bescherming

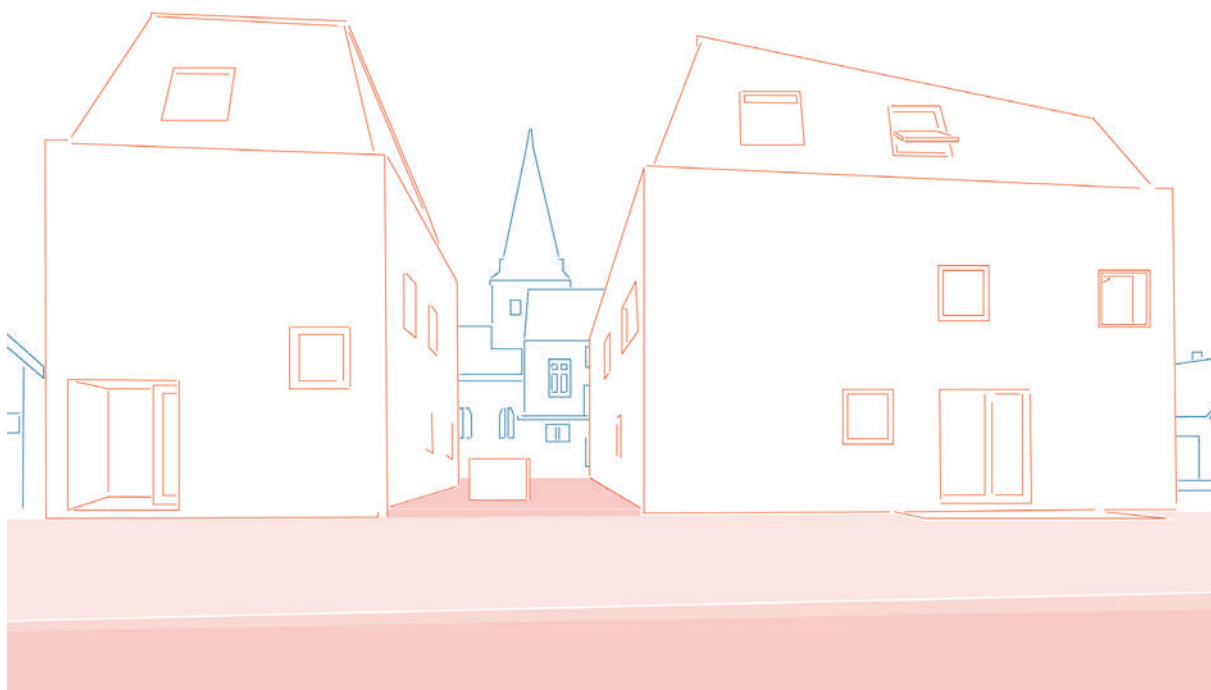
Hoewel het buiten het kader valt voor het beoordelen van ontwikkelingen binnen een bescherming, is het belangrijk je te realiseren dat ook ingrepen die zich buiten de bescherming bevinden, een impact kunnen hebben op de beleving van de erfgoedsite. Een ontwikkelvisie van een ruimere context kan bij voorschriften en ontwerpen rekening houden met de **visuele impact op naburige erfgoedsites**.

Aandachtspunten voor het beoordelen van het vormprincipe **zichten en silhouetten**:

- Zijn in de omgeving van het ontwerp zichten aanwezig? Zijn deze bewust of onbewust ontstaan?
- Gaat het ontwerp bewust om met de zichten (bewust of onbewust) in de omgeving?
- Heeft het ontwerp mogelijk impact op een silhouet? Zo ja, gaat het ontwerp hiermee bewust om?
- Biedt het ontwerp voldoende onderzoek naar de (impact op) zichten en silhouetten? Wordt de impact op verschillende schalen onderzocht?



een sterke zichtwerking



Inplanting respecteert een onbewust zicht

////////////////////////////////////



Bewuste zichtas vrijhouden



Impact van ontwerp op het silhouet van een erfgoedsite



Onesthetische aspecten wegwerken

Dit derde vormprincipe richt zich op **quick-wins**. Kan het ontwerp onesthetische aspecten wegwerken en op een kwalitatieve wijze oplossen in het ontwerp?

Het kan bijvoorbeeld gaan om:

- Het duurzaam afwerken van wachtgevels die een bepaald zicht of straatbeeld verstoren
- Een nieuwe invulling geven aan verwaarloosde terreinen
- Het onttrekken aan het zicht van technische installaties
- Het verwijderen van verkrotte constructies
- Een oplossing aanreiken voor een verrommeld perceel tussen twee wachtgevels
- ...

Dit vormprincipe vermijdt **gemiste kansen**. De oplossingen kunnen de **beeldkwaliteit** van het erfgoed geheel **verhogen**. Je bespreek dit vormprincipe best al in het **voortraject** en je brengt de ontwerper en opdrachtgever tijdig op de hoogte van deze mogelijke quick-wins. Je stelt hierbij **geen onmogelijke eisen** zodat deze aspecten slechts een beperkte aanpassing vragen van het ontwerp en ook passen binnen de eigendomsstructuren.

Wanneer er geen preadvies of overleg plaatsvond, kan je deze aanbeveling eventueel als **billijke voorwaarde** in het advies opnemen. Voorafgaande dialoog tussen de verschillende partijen is echter zeker aan te raden.

Aandachtspunten voor het beoordelen van het vormprincipe **onesthetische aspecten wegwerken**:

- Zijn in de directe nabijheid van de aanvraag storende elementen aanwezig? Welke?
- Is het binnen het nieuwe ontwerp mogelijk deze onesthetische aspecten op te lossen? Hoe? Respecteren deze voorstellen de overige vormprincipes?
- Hoe zou je deze voorstellen verwoorden in billijke voorwaarden?



Onesthetische aspecten wegwerken

Conclusie van de kwaliteitstoets

Na het toepassen van de vormprincipes is het duidelijk of het ontwerp over voldoende kwaliteit beschikt om gunstig te beoordelen. Een kwaliteitsvol ontwerp geeft inzicht in de beschermde omgeving en respecteert of versterkt de beleving van het erfgoed.

Het ontwerp:

- getuigt van inzicht in de beschermde omgeving
- respecteert de erfgoedwaarde
- versterkt de beleving van het erfgoed
- sluit aan bij de omgeving
- is aanvaardbaar ten aanzien van de draagkracht van de bescherming
- respecteert de vormprincipes waardoor het getuigt van voldoende kwaliteit

Het ontwerp heeft onvoldoende kwaliteit

Als na het toepassen van de vormprincipes blijkt dat het ontwerp niet voldoet aan de vormprincipes, beoordeel je het ontwerp ongunstig. Je geeft aan op welke van de principes er onvoldoende gewerkt is. Het ontwerp overstijgt de draagkracht van de bescherming principieel (luik 1) of het voorstel getuigt niet van voldoende inzicht in de beschermde omgeving (luik 2). Je toont de onverenigbaarheid met de erfgoedwaarden aan. Tijdens een overleg kunnen de verschillende betrokken partijen nagaan of er mogelijkheden zijn om de kwaliteiten van het voorstel te verhogen.

STAP 2B. ALTERNATIEVE INVULLINGEN VOOR NIET BEBOUWBARE RUIMTE

Als het bebouwen van de niet-bebouwde ruimte in een erfgoedsite onverenigbaar is met de erfgoedwaarden op basis van de afweging, zoek je naar alternatieve invullingen. Behoud, herstel of versterking van de erfgoedwaarden van de niet-bebouwde ruimte zijn steeds het uitgangspunt en streefdoel. Door een win-winsituatie na te streven met andere maatschappelijke doelstellingen, kunnen deze alternatieve invullingen ook garanties bieden voor de erfgoedzorg.

Een omvattende visie van het lokale bestuur is hierbij een voorwaarde. De alternatieve invullingen zijn dan ook vooral als inspiratie voor lokale visievorming. Met uitzondering van landbouwfunctie zijn de alternatieve invullingen voor privé-eigenaars nauwelijks van belang, maar wel voor de gebruikers van de openbare ruimte.

Dit hoofdstuk geeft volgende alternatieve invullingen als inspiratie:

- landbouw invulling
- ecologische invulling
- toeristische-recreatieve invulling

STAP 2B.

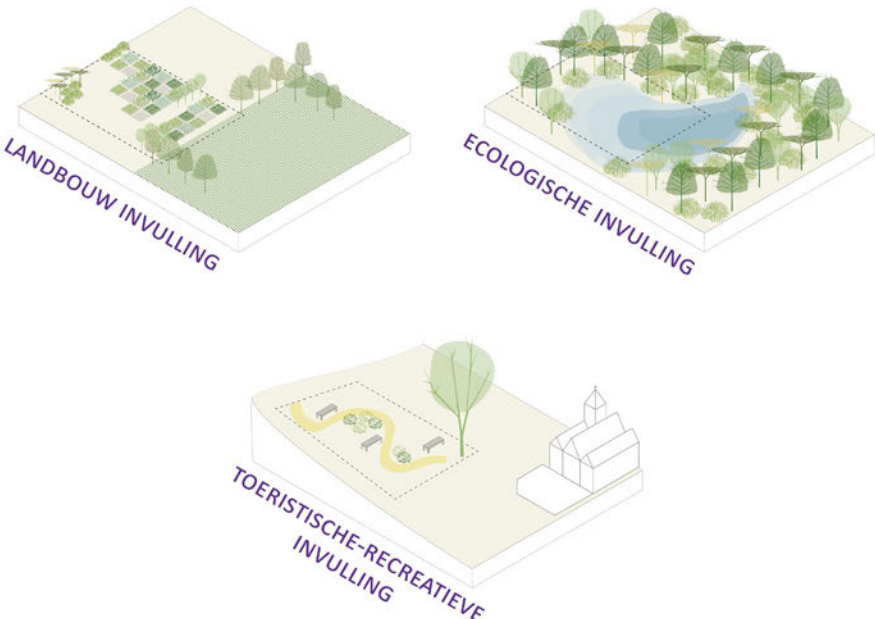
ALTERNATIEVE INVULLINGEN

ALS BEBOUWEN VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE ONVERENIGBAAR IS MET DE ERFGOEDWAARDEN

Voorwaarde: visie lokaal bestuur

Uitgangspunt: behoud, herstel, versterking van de erfgoedwaarden van de niet-bebouwde ruimte

INSPIRATIE:



Deze alternatieven kunnen ook in combinatie met elkaar of in combinatie met bebouwing voorkomen. Ze zijn steeds gelinkt aan de erfgoedwaarde(n) en moeten verenigbaar zijn met de erfgoedwaarden. De alternatieven kunnen ook een **tijdelijke invulling** van de niet-bebouwde ruimte zijn. In afwachting van een andere ontwikkeling kan je kleinere en omkeerbare ingrepen aanbrengen in de niet-bebouwde ruimte. Tijdelijke invullingen brengen een nieuwe dynamiek op gang en geven positieve aandacht aan een plek.

Een belangrijke win-win situatie is om met de lokale besturen na te gaan in welke mate deze erfgoedwaardevolle plekken een rol kunnen spelen in de groenblauwe dooradering van hun kern of hun landelijk gebied. Op meerdere aspecten kan het de 10 kernkwaliteiten uit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen operationaliseren.

De niet-bebouwde ruimte kan je inschakelen in de kleinschalige landbouw. Verschillende nieuwe dynamieken in deze sector vragen om gronden nabij een kern, van een tamelijk beperkte oppervlakte, met een geschikte teeltbodem,... Door deze alternatieve of kleinschalige landbouw te introduceren activeer je niet alleen de niet-bebouwde ruimte, maar maak je ze ook **publiek toegankelijk**. Daarnaast zorgt een dergelijke invulling van de ruimte vaak voor een **nieuwe ontwikkeling of dynamiek** in een erfgoed geheel.

Door het inschakelen van dergelijke niet-bebouwde ruimten als experimenteer-percelen voor alternatieve landbouw, bestaat de mogelijkheid dat je, als dit perceel een hoge landbouwwaarde heeft, ook beleidsdoelstellingen vanuit Departement Landbouw en Visserij mee helpt realiseren.

Bij de aanwezigheid van waardevolle kleine landschapselementen, kan je nagaan of je het ecologisch potentieel van de niet-bebouwde ruimte kan verbeteren. Dit gebeurt vaak op een macro-schaal, maar ook micro-ingrepen kunnen een bijdrage leveren. Het verhogen van het ecologisch potentieel van de niet-bebouwde ruimte kan bestaande ruimtelijke problemen opvangen en hierdoor een **waardevolle bijdrage** betekenen voor het erfgoed geheel.

Deze ecologische ontwikkeling van ruimtes met een hoog potentieel ondersteunen ook beleidsdoelstellingen van agentschap Natuur en Bos.

Een andere activering is het **verhogen van de erfgoedbeleving** van de niet-bebouwde ruimte door ze een toeristisch-recreatieve invulling te geven. Dergelijke herinrichtingen kunnen bijdragen aan de ruimere toeristische invulling van een **regio**. De erfgoedelementen vormen het uitgangspunt bij de herinrichting. Ook kan je een zicht op erfgoed versterken, of de herkenbaarheid van erfgoedrelicten verhogen in de omgeving of het landschap.

Het versterken van de erfgoedbeleving kan zowel de beleidsdoelstellingen van het agentschap Onroerend Erfgoed als deze van Toerisme Vlaanderen ten goede komen.

STAP 1: IS HET BEBOUWEN VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE VERENIGBAAR MET DE ERFGOEDWAARDEN?

1A screening ruimtelijke context en omgeving

DRAAGKRACHT VAN DE OMGEVING BEPALEN



IN VOORNAMELIJK
ONBEBOUWDE OMGEVING



IN AFWISSELENDE OMGEVING



IN VOORNAMELIJK
BEBOUWDE OMGEVING

De draagkracht van de omgeving:

- bijkomend ruimtebeslag wordt sterk in vraag gesteld
- aansluiting op of hergebruik van bestaand ruimtebeslag is onwaarschijnlijk want het betreft een voornamelijk onbebouwde omgeving
- bijkomend ruimtebeslag heeft (waarschijnlijk) een negatieve impact op het landschap, het ecosysteem & de biodiversiteit
- dergelijke omgeving verdraagt vaak geen hogere (bebouwings-)dynamiek
- open ruimtefuncties zijn hier veelal wenselijk

De draagkracht van de omgeving:

- bijkomend ruimtebeslag is erg afhankelijk van de aanwezige ruimtelijke structuur & de ligging van de aanvraag binnen deze structuur
- hergebruik van bestaand ruimtebeslag is steeds aangewezen en verkiesbaar boven bijkomend ruimtebeslag
- bijkomend verdichten van kleine kernen is in bepaalde gevallen (beperkt) mogelijk
- aandacht voor groenblauwe netwerken in kernen ('ontdichting') is belangrijk
- kleinere kernen verdragen enige dynamiek qua functies
- eerder geïsoleerde bebouwing heeft geen verhoogde dynamiek
- mogelijkheden qua functies zijn uitgebreid, doch sterk afhankelijk en eerder verkiesbaar in kleine kernen

De draagkracht van de omgeving:

- bijkomend ruimtebeslag wordt algemeen minder in vraag gesteld
- kwalitatieve kernverdichting is vaak wenselijk. Waardevolle niet- bebouwde ruimte met belevingswaarde in een reeds dens weefsel maakt echter ook inherent deel uit van kwalitatieve kernverdichting
- specifieke aandacht voor groenblauwe netwerken in kernen (ontdichting) is belangrijk
- hergebruik van het bestaande ruimtebeslag is aangewezen
- dergelijke omgeving verdraagt doorgaans een hoge(re) dynamiek
- qua functies zijn de mogelijkheden vaak uitgebreid: de reeds functionele mix heeft daar baat bij

Vanuit de ruimtelijke context lijkt de omgeving

VOLDOENDE

ONVOLDOENDE

draagkrachtig voor bijkomende bebouwing.

DRAAGKRACHT VAN DE BESCHERMING BEPALEN



IN VOORNAMELIJK
ONBEOUWDE OMGEVING



IN AFWISSELENDE OMGEVING



IN VOORNAMELIJK
BEOUWDE OMGEVING

100%

De draagkracht van de bescherming:

Zijn de erfgoedwaarden
sterk verbonden met
onbebouwde karakter?

Staat de gaafheid en homogeniteit van het onbebouwde geheel centraal?

Is landschapsherstel en -ontwikkeling prioritair?

Is bijkomend ruimtebeslag
(sterk) verstorend?

Is er klein erfgoed aanwezig
als geïsoleerd
landschapskenmerk? (in
voorkomend geval)

De draagkracht van de bescherming:

Zijn de erfgoedobjecten (zeer) divers
(individuele bouwwerken, ruimtelijke
structuur, landschappelijke kwaliteiten,
zichtassen,...)?

Hoe gaaf bleef het geheel? Onderging de omgeving sinds de bescherming een evolutie? Werd de draagkracht van de bescherming reeds bereikt?

Is landschapsherstel en -ontwikkeling van de niet- bebouwde delen wenselijk?

Bestaat er een (historische) ruimtelijke (nederzettings-)structuur? Zal bijkomende bebouwing schade toebrengen aan de erfgoedwaarde?

Is de samenhang tussen bebouwd en onbebouwd (of tussen monument en context) doorslaggevend?

De draagkracht van de bescherming:

Zijn de erfgoedwaarden (vooral)
verbonden met het bebouwde
karakter van de omgeving?

Zijn de erfgoedobjecten in de omgeving (zeer) divers (individuele bouwwerken, ruimtelijke structuur, zichtassen,...)?

Is de gaafheid van het bebouwde
geheel prioritair?
Of is deze minder relevant?

Vond sinds de bescherming een
evolutie plaats in het geheel? Werd
de draagkracht van de bescherming
reeds bereikt?

Bestaat er een (historische)
ruimtelijke
(nederzettings-)structuur? Zal
bijkomende bebouwing schade
toebrengen aan de erfgoedwaarde?

De bescherming lijkt

VOLDOENDE

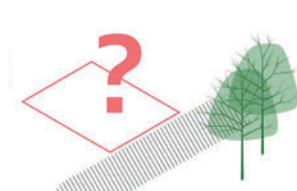
ONVOLDOENDE

draagkrachtig voor bijkomende bebouwing.

VOLDOENDE

ONVOLDOENDE

ROL TOEKENNEN



ESSENTIËLE ROL

ONDERSTEUNENDE ROL

BIJKOMSTIGE ROL

ONBELANGRIJKE ROL

MOTIVATIE

GEBRUIKTE LITERATUUR OF BRONNEN

Aan de hand van de ondersteunende vragen?

- Kent het beschermingsbesluit of het inhoudelijk dossier erfgoedwaarden toe aan de niet-bebouwde ruimte?
- Vermeldt het beschermingsbesluit of het inhoudelijk dossier expliciet de niet-bebouwde ruimte?
 - Beschrijft het beschermingsbesluit of het inhoudelijke dossier de niet-bebouwde ruimte?
- Beschrijft het beschermingsbesluit omschreven of het inhoudelijke dossier elementen aanwezig op de niet-bebouwde ruimte?
- Vermeldt het beschermingsbesluit of inhoudelijke dossier specifieke erfdienstbaarheden of juridische voorwaarden voor de niet-bebouwde ruimte?
- Maakt de niet- bebouwde ruimte deel uit van het (vanzelfsprekende of lokale) collectief geheugen?
 - Beschrijft de niet- bebouwde ruimte de grenzen van de bescherming en hoe?

CONCLUSIE: IS HET BEBOUWEN VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE VERENIGBAAR MET DE EREGOEDWAARDEN?

Vanuit de ruimtelijke context bleek de omgeving:

onvoldoende
draagkrachtig voor
bijkomende
bebouwing

draagkrachtig voor
bijkomende
bebouwing

kwetsbaar en niet draagkrachtig voor bijkomende bebouwing

ESSENTIËLE ROL

ONDERSTEUNENDE ROL

BIJKOMSTIGE ROL

ONBELANGRIJKE ROL

binnen de bescherming

Uit bovenstaande concludeer je dat...

HET BEBOUWEN VAN DE NIET-BEBOUWDE RUIMTE

VERENIGBAAR

ONVERENIGBAAR

IS MET DE ERFGOEDWAARDEN

VORMPRINCIPES

een alternatieve invulling zonder
onomkeerbaar ruimtebeslag



DIALOOG MET HET ERFGOED

Neemt het ontwerp elementen uit de omgeving op een interessante wijze mee? Welke en hoe?

Blijft het ontwerp herkenbaar als nieuwe invulling? Hoe?

Trekt het ontwerp de aandacht van het erfgoed weg? Of versterkt het ontwerp het volledige beeld van het erfgoed geheel? Hoe?

Getuigt het ontwerp van maatwerk voor deze omgeving?



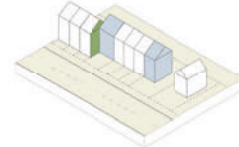
ZICHTEN EN SILHOUETTEN

Zijn in de omgeving van het ontwerp zichten aanwezig? Zijn deze bewust of onbewust ontstaan?

Gaat het ontwerp bewust om met de zichten (bewust of onbewust) in de omgeving?

Heeft het ontwerp mogelijk impact op een silhouet? Zo ja, gaat het ontwerp hier bewust mee om?

Biedt het ontwerp voldoende onderzoek naar de (impact op) zichten en silhouetten? Wordt de impact op verschillende schalen onderzocht?



ONESTHETISCHE ASPECTEN OPTIMALISEREN

Zijn in de directe nabijheid van de aanvraag storende elementen aanwezig? Welke?

Is het binnen het ontwerp mogelijk om deze onesthetische aspecten op te lossen? Hoe? Respecteren deze voorstellen de andere principes?

Hoe zou je deze voorstellen verwoorden in billijke voorwaarden?

GA NAAR ZICHTEN EN SILHOUETTEN

GA NAAR ONESTHETISCHE ASPECTEN OPTIMALISEREN

GA NAAR AFWEGING VORMPRINCIPES

Uit bovenstaande concludeer je dat
HET ONTWERP de VORMPRINCIPES

VOLDOENDE

ONVOLDOENDE

respecteert.

ALTERNATIEVE INVULLINGEN

